



## L'OCRE FERREUSE: LA BACTÉRIE QUI FAIT PEUR

De couleur rouille, l'ocre ferreuse est une bactérie présente dans le sol qui réagit au contact du fer et de l'air. Cette boue gélatineuse bouche petit à petit le drain français, créant du coup des problèmes d'humidité et de moisissures. Véritable fléau pour les entrepreneurs et les propriétaires, l'ocre ferreuse est maintenant aussi crainte que pouvait l'être la pyrite dans les années 1990.

Le Code civil du Québec établit des règles strictes concernant la responsabilité des entrepreneurs. L'article 1726 stipule que « le vendeur est tenu de garantir à l'acheteur que le bien et ses accessoires sont, lors de la vente, exempts de vices cachés qui le rendent impropre à l'usage auquel on le destine ou qui diminuent tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il les avait connus. »

De plus, l'article 2118 indique « à moins qu'ils ne puissent se dégager de leur responsabilité, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur qui ont, selon le cas, dirigé ou surveillé les travaux, et le sous-entrepreneur pour les travaux qu'il a exécutés, sont solidairement tenus de la perte de l'ouvrage qui survient dans les cinq ans qui suivent la fin des travaux, que la perte résulte d'un vice de conception, de construction ou de réalisation de l'ouvrage, ou encore, d'un vice du sol. »

### Les faits

Dans un récent jugement, les tribunaux ont considéré que la présence d'ocre ferreuse constitue un vice caché.

« Il a été admis par les experts des deux parties qu'il y avait un vice. La maison a été construite en dessous de la nappe phréatique. On y a également décelé la présence de silt et de sol ferreux qui colmatent les drains français et nécessitent un entretien constant et méticuleux. La preuve a démontré que les vices étaient connus des défendeurs. Lorsque les acheteurs ont visité la maison avant de l'acheter, ils n'ont décelé aucun défaut apparent. Il n'existait aucun indice concernant l'existence de problèmes d'infiltration d'eau, les défendeurs ayant soigneusement camouflé ce défaut ainsi que les travaux de correction qu'ils ont commandés. Les défauts cachés de la maison sont tels qu'ils diminuent considérablement son utilité. S'il avait connu ces défauts, le demandeur ne l'aurait pas achetée. »<sup>1</sup>

Six éléments doivent être prouvés par l'acheteur pour mettre en application la garantie liée aux vices cachés.

« Le vice doit être grave, doit être inconnu de l'acheteur au moment de la vente, doit être caché, doit être antérieur à la vente, doit être connu ou présumé connu du vendeur au moment de la vente et l'acheteur doit dénoncer par écrit le vice au vendeur dans un délai raisonnable. »<sup>2</sup>

Suivant l'enseignement des tribunaux, l'entrepreneur sera responsable dudit vice caché parce qu'il est présumé

connaître le vice. S'il est de notoriété publique que le sol du secteur exploité favorise la présence de l'ocre ferreuse, l'entrepreneur devra procéder à des expertises de sol et à des mesures du niveau de la nappe phréatique.

### Recommandations de la RBQ

Avant d'entreprendre la construction d'une propriété, la Régie du bâtiment du Québec (RBQ) recommande aux entrepreneurs d'effectuer une vérification des antécédents des maisons du voisinage concernant le risque de formation d'ocre ferreuse. « Une évaluation des conditions existantes devrait être réalisée avant de procéder à la construction. Effectuée par un professionnel, cette évaluation établira le type de sol, le PH du sol, la présence de fer ou de ferrobactérie dans le sol et la variation annuelle du niveau de la nappe phréatique. Le résultat de cette évaluation permettra à l'entrepreneur de procéder à la construction du bâtiment de façon à éviter les impacts de la formation de l'ocre ferreuse », mentionne le site Internet de la RBQ.

### La décision

Malgré ces nombreuses précautions, l'entrepreneur pourrait quand même voir sa responsabilité engagée. Cependant, ce dernier pourra recourir à ses assureurs pour couvrir les dommages.

« Il a été prouvé que la construction et l'installation des drains à l'origine ont été faites conformément aux règles de l'art et selon toutes les prescriptions des codes en vigueur.

Préalablement à la construction, on a procédé à des excavations pour sonder le terrain, on s'est donné une marge sécuritaire *Suite p.40* ☺

<sup>1</sup> Richard c. Villeneuve, 705-05-002394-974 REJB 1998-07359

<sup>2</sup> Martin Clément et Chantal Guilbert c. Claude Lessard et Lise Lépine, cour supérieure, 505-17-002271-056

contre une hausse raisonnable de la nappe phréatique. Les matériaux utilisés ont été de qualité supérieure. La façon de procéder était en toute conformité avec les habitudes de l'industrie de la construction. Aucune preuve n'est venue soutenir quelque prétention que ce soit à l'effet que les travaux n'auraient pas été conformes à l'usage auquel ils étaient destinés.

La seule preuve quant à la cause possible des problèmes est celle qu'il y a eu une augmentation inexplicable, imprévisible et inhabituelle de la nappe phréatique qui a permis la prolifération d'une bactérie qui a fini par complètement colmater et anéantir l'utilité du drain autour de la maison, provoquant même une infiltration.

La présence de bactéries causant le colmatage prématuré du drain agricole autour de la fondation constituait un vice caché qui pouvait à la longue causer même la perte de l'ouvrage. À court terme, c'était certainement une situation qui rendait l'immeuble impropre à l'usage auquel il était destiné ou diminuait tellement son utilité que l'acheteur ne l'aurait pas acheté, ou n'aurait pas donné si haut prix, s'il l'avait connue.»<sup>3</sup>

La seule présence de la bactérie engage-t-elle la responsabilité de l'entrepreneur? En droit québécois, pour que la responsabilité soit engagée, il faut qu'il y ait des dommages et un lien de causalité entre la faute et le dommage. Lorsqu'une personne manque à son devoir d'honorer les engagements qu'elle a contractés, elle est responsable du préjudice qu'elle cause à son cocontractant et tenue de réparer ce préjudice. À ce propos, l'article 1607 ajoute que «le créancier a droit à des dommages et intérêts en réparation du préjudice, qu'il soit corporel, moral ou matériel, que lui

cause le défaut du débiteur et qui en est une suite immédiate et directe».

Dans une décision d'arbitrage dans le cadre de l'application du règlement sur le *Plan de garantie des bâtiments résidentiels neufs*, l'arbitre Alcide Fournier écrivait

«la preuve démontre qu'aucune infiltration d'eau ne s'est produite au sous-sol de la maison des bénéficiaires. Quant au niveau de la nappe phréatique, aucune preuve n'a été faite à l'effet qu'elle serait plus haute que la dalle de béton du plancher du sous-sol.

Au contraire, en examinant le bassin de captation, [...] l'on peut constater que le niveau d'eau dans ledit bassin se trouve à au moins un pied plus bas que la dalle de béton. La preuve prépondérante démontre que du printemps 2002 à l'automne 2006, la maison des bénéficiaires n'a subi aucun dommage relié à la présence d'ocre ferreuse dans le bassin de captation. Pour réussir dans leur démarche de se prémunir contre une éventualité, les bénéficiaires auraient dû établir que la seule conclusion possible, l'issue inéluctable, est le colmatage du drain. Or, la preuve prépondérante et les faits démontrent que les éléments prérequis pour que la situation se reproduise n'ont pas été établis, entre autres la présence d'ocre ferreuse dans le drain, le niveau élevé de la nappe phréatique.»<sup>4</sup>

La position de l'arbitre rejoint celle d'une partie de la jurisprudence en matière de pyrite.

«La preuve prépondérante révèle que la présence de pyrite n'a pas encore causé de gonflements, de fissures ou de désordres à la dalle de béton; rappelons que la seule présence de pyrite ne peut équivaloir à des vices cachés au sens de la loi. Le Tribunal doit cependant

**Oui, la bactérie de l'ocre ferreuse fait peur. Elle peut engager votre responsabilité, mais vous pouvez limiter votre responsabilité en prenant des précautions préalablement à la construction.**



examiner s'il existe une probabilité sérieuse que la présence de cette pyrite puisse entraîner un déficit d'usage dans le futur. Le Tribunal est d'avis que l'indice pétrographique de potentiel de gonflement n'est pas, en soi, un signe précurseur d'une probabilité sérieuse de dommages.»<sup>5</sup>

En conclusion, oui la bactérie de l'ocre ferreuse fait peur. Elle peut engager votre responsabilité, mais vous pouvez limiter votre responsabilité en prenant des précautions préalablement à la construction.

La question du partage de responsabilité demeure entière et nous devons attendre les décisions des tribunaux pour savoir quelle sera la responsabilité des municipalités qui émettent les permis de construction, du vendeur et du propriétaire du terrain. 🌱

<sup>3</sup> Construction Leclerc et Pelletier inc. c. Axa Boréal Assurances, 2003 CanLII 11760 (QC C.Q.)

<sup>4</sup> Sandra Hermann et Daniel Paquette c. Les Habitations F. Gaudreault inc. et La Garantie des maisons neuves de l'APCHO inc., No dossier SORECONI 060714000

<sup>5</sup> Éric Lavoie c. Josée Bertrand et Alain Asselin, C.Q. 505-22-005746-005